

Об объекте оценки при сдаче имущества в аренду.

Е.С.Озеров
Почетный член РОО, проф., д.т.н.

В соответствии со ст. 606 ГК РФ «по договору аренды ... арендодатель ... обязуется предоставить арендатору ... имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование...». Из этой формулировки следует, что аренда – это сделка по передаче на возмездной основе (аналогично купле-продаже) прав пользования и владения (или только пользования) от арендодателя (**собственника объекта аренды**) арендатору (**приобретателю права пользования и владения объектом аренды**). При этом арендатор как субъект права владения объектом аренды может осуществлять согласованные с арендодателем изменения материальной сущности этого объекта, а собственник объекта оставляет за собою право распоряжения сданным в аренду имуществом (и правом продажи имущества) - с обременением этого права договором аренды.

Если договор аренды заключен на рыночных условиях, оговоренных в определении понятия рыночной стоимости, то оценщик устанавливает рыночную **стоимость** товара (**прав пользования и владения**), передаваемого от «продавца» (арендодателя) «покупателю» (арендатору), **выраженную в денежных суммах**, выплачиваемых за периоды – годы или месяцы (в зависимости от условий договора) в течение всего времени действия договора. Это означает, что оценщик определяет **рыночную ставку арендной платы** (годовую или месячную) как **рыночную стоимость права пользования и владения объектом аренды** (в течение года или месяца соответственно). Таким образом, в данном случае **объектом оценки является пакет прав пользования и владения (или только право пользования) арендуемым объектом**, а **результатом (целью) оценки** (предметом оценочной деятельности) является **ставка арендной платы**.

Из изложенного следует, что в рассмотренном случае (сдача объекта в аренду на рыночных условиях) объектом оценки не может быть «**право аренды**», т.к. это словосочетание означает «**право передачи прав...**», т.е. **правомочие на совершение сделки** передачи («купли-продажи») прав пользования и владения. При сдаче в аренду объекта на рыночных условиях стоимость этого правомочия равна нулю.

Теперь обратимся к ситуации сдачи в аренду объектов государственного или муниципального имущества. Для этих объектов ставка арендной платы может устанавливаться по методике, основанной на результатах определения рыночной ставки методами массовой оценки – с регламентируемым снижением величины контрактной ставки в сравнении с рыночной. Объясняется это тем, что планируемая контрактная ставка арендной платы устанавливается на уровне нижней границы «интервала доверия» или «интервала неопределенности» для рыночной ставки, найденной методом массовой оценки. При этом предполагается, что в

процессе торгов представитель собственника объекта аренды сможет получить **компенсацию потерь доходов** (связанных со снижением ставки арендной платы), **обменивая право заключения льготного (с пониженной ставкой) договора аренды** на определенную денежную сумму. Величина этой суммы, объявляемая на торгах в качестве стартовой цены, трактуется как рыночная стоимость **права заключения льготного договора аренды (права на сделку по передаче пакета прав пользования и владения** или коротко – **права аренды**). Эта стоимость определяется оценщиком из условия, что сумма упомянутой компенсации равна текущей стоимости будущих денежных потерь собственника объекта аренды из-за занижения ставки арендной платы и уменьшения величин чистого операционного дохода. Дополнительно следует иметь в виду, что в процессе торгов может проявиться нетипичный интерес, который позволит продать право аренды дороже его рыночной стоимости (по опыту торгов с арендой земельных участков цена сделки нередко оказывалась выше рыночной стоимости права аренды, найденной оценщиком).

Таким образом, оценщик определяет:

- при рыночных условиях заключения договора аренды - **рыночную ставку арендной платы** как **рыночную стоимость пакета прав пользования и владения (или только пользования)** объектом аренды - в совокупности с элементами материальной, экономической и социальной сущностей объекта, с учетом юридических обременений, предусмотренных законодательством и договором аренды;

- при условии заведомого занижения контрактной ставки арендной платы в сравнении с рыночной и при типичных мотивах потенциальных арендаторов - **рыночную стоимость права заключения льготного договора аренды (права аренды** как права на совершение сделки по передаче прав пользования и владения на льготных условиях);

- при обоснованных ожиданиях оценщиком и организаторами торгов проявления нетипичных мотивов потенциальных арендаторов - **инвестиционную стоимость права заключения договора аренды (права аренды** как права на совершение сделки по передаче прав пользования и владения на льготных или рыночных условиях).

Следует обратить внимание на некорректность предложения считать объектом оценки **услугу** «предоставления имущества за плату во временное владение и пользование или во временное пользование». В самом деле, из определения, представленного в перечне нематериальных активов как объектов оценки (см. [1]), следует, что «услуги – **деятельность**, результаты которой не имеют материального выражения и используются для удовлетворения потребностей юридических или физических лиц **в процессе осуществления данной деятельности**». В действительности, договор аренды предусматривает **не деятельность, а передачу имущества** в пользование и владение, этим договором или вне договора может предусматриваться также и **деятельность** по оказанию сопутствующих услуг, но вклад платежей за результаты этой деятельности в величину арендной ставки пренебрежимо

мал. Более того, в условиях «чистой аренды», когда за все сопутствующие услуги платит сам арендатор, арендодатель вообще не осуществляет какой-либо *деятельности*, направленной на удовлетворение потребностей арендаторов.

Для примера использования толкования понятия объекта оценки, связанного с арендными отношениями, обратим внимание на представленную в [2] проблему определения понятия объекта оценки в случае, когда заказчику нужно установить стоимость его собственного здания, расположенного на земельном участке, арендуемом у государства. В работе было указано, что объектом оценки является совокупность права собственности на здание и *права заключения договора аренды земельного участка*. В этом случае рыночная стоимость *права аренды земли* у государства на дату оценки может быть определена сравнительным анализом аналогичных сделок на соответствующих торгах. Дополнительно (и непременно – если нет сделок) имеет смысл определить эту стоимость и методом дисконтирования значений разных по годам прогнозного периода величин превышения чистого операционного дохода, рассчитанного для объекта недвижимости с использованием *льготной контрактной арендной платы* за землю, над чистым операционным доходом, рассчитанным для того же объекта с использованием *рыночной арендной платы* за землю, – все в варианте ННЭИ для земельного участка как свободного (см. [3]).

Цитируемые источники.

1. Озеров Е.С. Новая редакция базовых Федеральных стандартов оценки. (<http://www.spbgpu-dreem.ru/about/news/detail.php?ID=1076>).

2. Озеров Е.С. О нормативном определении понятия объекта оценки. (<http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionID=35>)

3. Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости. СПб.: Изд. «МКС». 2007.